

**B.J.K.F. Ejendom ApS**

Agerlandsvej 12, 7400 Herning

CVR-nr. 31 42 81 30

**Årsrapport for 2017**

10. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018

---

Bent Daniel Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for B.J.K.F. Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2018

### Direktionen

Bent Daniel Jensen

Kim Farcinsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i B.J.K.F. Ejendom ApS*

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J.K.F. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note "andre forhold" i regnskabet, som beskriver forudsætningerne for fortsat drift samt usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendom.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. maj 2018

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

B.J.K.F. Ejendom ApS  
Agerlandsvej 12  
7400 Herning

Telefon: 97 21 69 88

Telefax: 97 21 69 87

CVR-nr.: 31 42 81 30

Stiftet: 30. april 2008

Hjemstedskommune: Herning

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Bent Daniel Jensen  
Kim Farcinsen

**Revision**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af, at der i sidste regnskabsår blev foretaget væsentlige investeringer i selskabets ejendom og som følge af, at der derfor vurderes at være yderligere potentiale i selskabets ejendom, som der ikke er taget højde for i de indgåede lejekontrakter, er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

Selskabets kapitalejere, B.D. Jensen Holding ApS og Kim Farcinsen Holding ApS, har afgivet hensigtserklæring om at ville tilføre selskabet den fornødne likviditet i det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning for fortsat drift.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>205.238</b>	<b>-99.308</b>
Administrationsomkostninger		-17.284	-16.714
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>187.954</b>	<b>-116.022</b>
Andre finansielle indtægter		2.855	0
Finansielle omkostninger	1	-141.174	-110.100
<b>Resultat før skat</b>		<b>49.635</b>	<b>-226.122</b>
Skat af årets resultat	2	-19.050	40.291
<b>Årets resultat</b>		<b>30.585</b>	<b>-185.831</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		30.585	-185.831
		<b>30.585</b>	<b>-185.831</b>



**Balance pr. 31. december**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	6.963.924	7.200.865
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.963.924</b>	<b>7.200.865</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.963.924</b>	<b>7.200.865</b>
Tilgodehavende selskabsskat	0	127.652
Andre tilgodehavender	503.148	365.144
Periodeafgrænsningsposter	0	26.298
<b>Tilgodehavender</b>	<b>503.148</b>	<b>519.094</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>222.620</b>	<b>127.955</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>725.768</b>	<b>647.049</b>
<b>Aktiver</b>	<b>7.689.692</b>	<b>7.847.914</b>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.238.106	1.207.521
<b>Egenkapital</b>	<b>3 1.363.106</b>	<b>1.332.521</b>
Hensættelse til udskudt skat	4 550.815	543.144
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>550.815</b>	<b>543.144</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.606.162	1.828.166
Gæld til kreditinstitutter	199.369	362.788
Gæld til tilknyttede virksomheder	375.000	375.000
Anden gæld	125.000	125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5 2.305.531</b>	<b>2.690.954</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	361.000	330.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.273.084	2.929.945
Selskabsskat	3.234	0
Anden gæld	832.922	21.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.470.240</b>	<b>3.281.295</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>5.775.771</b>	<b>5.972.249</b>
<b>Passiver</b>	<b>7.689.692</b>	<b>7.847.914</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>7</b>	
<b>Andre forhold</b>	<b>8</b>	

## Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	62.793	32.897
Andre finansielle omkostninger	78.381	77.203
	<u>141.174</u>	<u>110.100</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.234	-127.652
Regulering af udskudt skat	7.671	87.361
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8.145	0
	<u>19.050</u>	<u>-40.291</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.207.521
Årets resultat	0	30.585
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.238.106</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 700.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser med i alt TDKK 500 består af ansvarlig lånekapital, der forrentes på markedsvilkår. Der kan først afdrages på denne del af den langfristede gæld, når selskabet har nået en solvensgrad på 25%

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.821.162, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.963.924.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 3.000.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

## Noter til årsrapporten

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, B. Daniel Jensen Holding ApS, og dennes øvrige tilknyttede virksomhed, B.D. Jensen Holding ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### **8 Andre forhold**

Der henvises til ledelsesberetningen vedrørende omtale af usikkerhed om indregning og måling samt forudsætning for fortsat drift.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for B.J.K.F. Ejendom ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Direkte og indirekte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, vedligeholdelse af ejendommen samt af- og nedskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den skyldige selskabsskat indregnes i de enkelte selskabers årsregnskaber.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	33%

Grunde afskrives ikke.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.